



Comune di
ARQUATA DEL TRONTO
Provincia di Ascoli Piceno

Oggetto

VARIANTE PARZIALE al P.R.G.
ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. Marche n°34 del 5 agosto 1992

Specifiche

Variante Parziale al P.R.G.
Centro Comunitario Polivalente "Agorà"

Il sindaco

Aleandro Petrucci

Responsabile

geom. Fiori Mauro – Resp. Settore Tecnico Comune di Arquata del Tronto

Progettisti

arch. Davide Olivieri – Servizio Urbanistica Ufficio Tecnico Comunale
arch. Manuela Vittori – Servizio Urbanistica Ufficio Tecnico Comunale

Luogo e data

Arquata del Tronto, __/__/2018

Elaborato

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO

1. Il PRG – cronologia	3
2. Proposta di Variante Parziale.....	4
3. Inquadramento territoriale	5
4. Descrizione della Variante.....	6
5. Dati catastali dell'area oggetto di Variante	9
6. Rilievo fotografico.....	10
7. Previsione delle N.T.A - vigenti	12
8. Previsione delle N.T.A. - variante	13

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della Variante al P.R.G. i seguenti elaborati:

- allegato 1a “Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) - Vigenti”
- allegato 1b “Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) - Variante”
- allegato 2 “Quadro raffronto N.T.A.”
- allegato 3a “Tav. 6.1. P.R.G. – Suddivisione Territorio Comunale in Zone - Vigente”
- allegato 3b “Tav. 6.1. Piano Regolatore Generale - Variante”

1. Il PRG – cronologia

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Arquata del Tronto è adeguato al P.P.A.R. della Regione Marche.

Cronologia P.R.G.:

1.1. Progetto originale - Approvato con D.C.C. n°13 del 26/04/2016.

Redatto:

arch. Dario Nanni

arch. Enrico Cucchiaroni

ing. Domenico Fiori

geol. Giovanni Mancini

agron. Francesco Bonelli

1.2. Variante alle NTA - Approvata con D.C.C. n°19 del 06/07/2018.

Redattori:

geom. Fiori Mauro, ing. Claudia Marconi, arch. Davide Olivieri, arch. Fabio Morganti,

arch. Francesco Capanna, arch. Manuela Vittori, ing. Stefano Bravi

1.3. Proposta di Variante Parziale al P.R.G. oggetto della presente relazione ai sensi dell'art.17 della L.R. Marche n°34 del 05/08/1992.

Redattori:

geom. Fiori Mauro

arch. Davide Olivieri

2. Proposta di Variante Parziale

2.1. Introduzione

La presente proposta di Variante Parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Arquata del Tronto, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. Marche n°34 del 5 agosto 1992 ¹, nasce dall'esigenza della Parrocchia del SS. Salvatore di Arquata, proprietaria dell'area l'area oggetto di variante, di trasformare la stessa da "Zona attrezzature amministrative, pubblici servizi (Fa)" in "Zona attrezzature religiose (Fr)". Nell'area oggetto di variante sorge infatti il Centro Comunitario Polivalente "Agorà" (di seguito denominato "Agorà") realizzato dalla Diocesi di Ascoli Piceno.

2.2. La richiesta di Variante

La Parrocchia del SS. Salvatore nella persona del parroco Don Nazzeno Gaspari ha trasmesso, con prot. 7077 del 16/07/2018, una richiesta di Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione in riferimento alle aree distinte catastalmente al foglio 24 particelle 715, 814, 854. Si riporta un estratto della richiesta sopracitata in cui vengono descritte le motivazioni della richiesta di Variante:

"...omissis...

Tale richiesta nasce dall'esigenza della Parrocchia del SS. Salvatore di Arquata di trasformare la Zona in questione da "Fa" in "Fr", per poter attuare con maggiore flessibilità economica, oggi altamente onerosa, la gestione della struttura polifunzionale detta "Agorà", recentemente realizzata dalla Diocesi di Ascoli Piceno per l'accoglienza delle famiglie di Arquata nell'emergenza sisma 2016.

Nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dall'Art. 9 delle N.T.A. si prevede un utilizzo futuro che si indirizzi oltre che a "chiese ed annessi parrocchiali, conventi e simili" anche a quello di "...convitto, ostello, casa per ferie e simili".

La struttura esistente, anche con la nuova sotto-destinazione (Fr), continuerà all'occorrenza, a garantire la funzione di attrezzatura per la gestione delle emergenze, quale punto di ricovero.

...omissis..."

2.3. Autorizzazione a procedere con la Variante

La giunta del Comune di Arquata del Tronto con delibera n°__ del __/__/2018 ha avallato la richiesta di variante dando mandato all'Ufficio Tecnico Comunale di sviluppare la Variante in oggetto.

¹ Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34

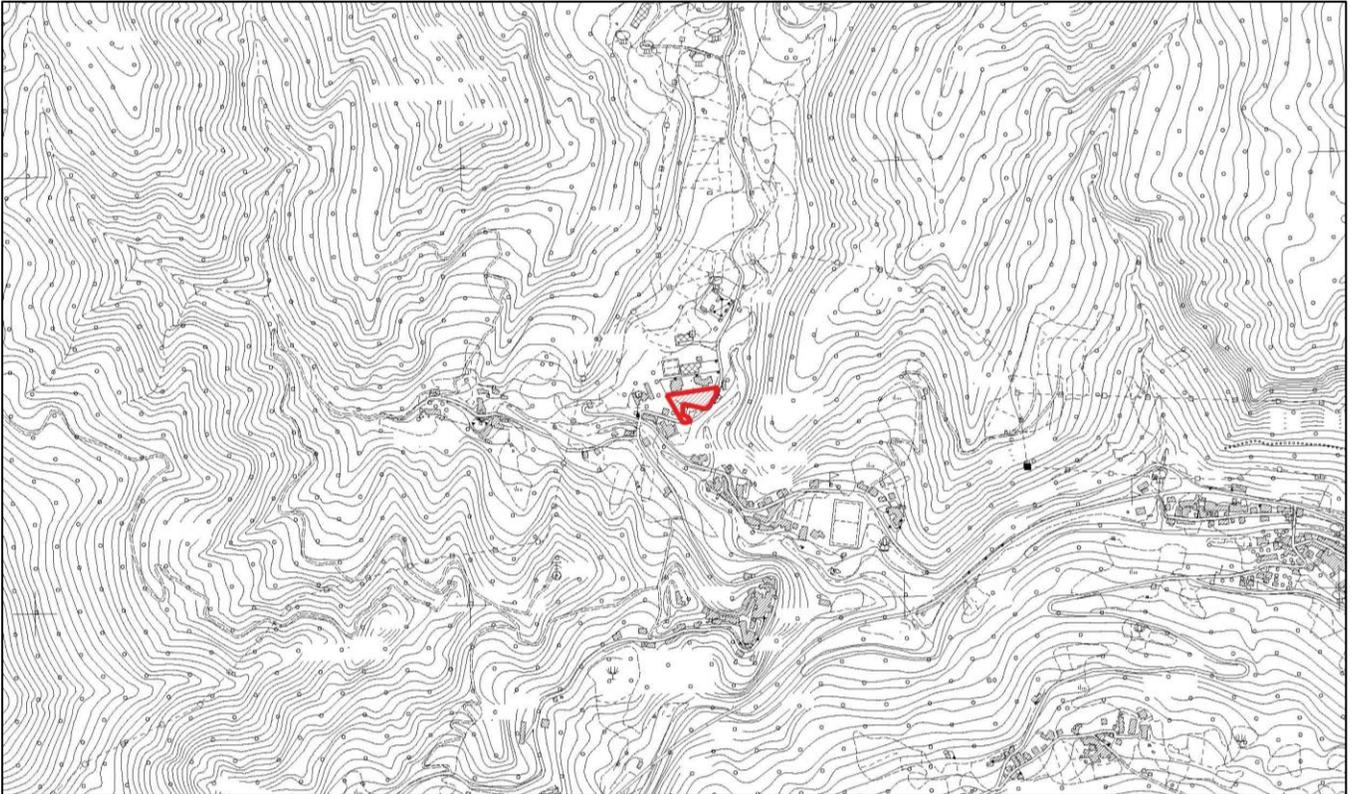
Art. 15 – Contenuti del Piano Regolatore Generale

...omissis...

5. Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.

3. Inquadramento territoriale

3.1. Individuazione dell'area interessata da Varante su base C.T.R.



3.2. Individuazione dell'area interessata da Varante su base immagine satellitare.



4. Descrizione della Variante

4.1. Modifica della sotto-destinazione da “Fa” in “Fr”

Con la variante parziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., si prevede un utilizzo futuro dell'area in oggetto che si indirizzi oltre che a:

- “Chiese”;
- “Annessi parrocchiali”;
- “Conventi”;

anche a quello di:

- “Case per ferie e ostelli per la gioventù”, ai sensi dell'art.22 L.R. Marche n°9 del 11/07/2006²;
- “Case religiose di ospitalità”, ai sensi dell'art.23. della L.R. Marche n°9 del 11 luglio 2006³.

4.2. Destinazione e funzioni attuali della struttura “Agorà”

La struttura esistente “Agorà” viene descritta nella relazione tecnica del geom. Francesco Salvi (prot. 10875 del 09/11/2016), allegata al progetto presentato a questo ente per la costruzione dell'opera.

Si riporta, per completezza, un estratto di tale relazione:

“...omissis...

Dopo gli eventi sismici del 24 agosto 2016 tutta la comunità cittadina è stata segnata non soltanto dai gravi lutti, ma dalla perdita di gran parte del patrimonio architettonico cittadino. In questo contesto storico e in particolare in questo momento comunitario della vita delle persone, dopo il sisma del 24 agosto scorso, la Diocesi vuole porre un segno di attenzione, premura e cura dell'intera comunità attraverso la costruzione di un Centro Pastorale Polivalente.

Questo progetto infrastrutturale rappresenta uno strumento di grande valore sociale per il territorio di Arquata del Tronto, un investimento, una possibilità per la crescita comunitaria, sociale, culturale.

² Legge Regionale 11 luglio 2006 n°9

Art. 22 – Case per ferie e ostelli per la gioventù

1. Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, non in forma di impresa e al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fini di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, di studio, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei loro dipendenti o familiari.
2. Nelle case per ferie possono essere ospitati i dipendenti di altri enti, associazioni o aziende e i loro familiari, sulla base di apposita convenzione.
3. Le associazioni senza scopo di lucro di cui al comma 1 esercitano l'attività ricettiva esclusivamente nei confronti dei propri associati.
4. Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive, gestite da enti e associazioni operanti senza scopo di lucro, attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani e dei loro accompagnatori, nonché degli iscritti ad associazioni appartenenti alla International Youth Hostel Federation (IYHF).
5. Nelle case per ferie e negli ostelli per la gioventù devono essere garantite la prestazione dei servizi ricettivi di base e la disponibilità di strutture e servizi che consentano di raggiungere le finalità perseguite con la loro istituzione. Nelle medesime strutture è consentita la somministrazione di cibi e bevande, con esclusione delle bevande alcoliche con percentuale di alcool superiore al ventuno per cento, limitatamente alle sole persone alloggiate e ad altre persone che possono utilizzare la struttura in conformità alle finalità sociali cui la stessa è destinata.
6. La disciplina delle case per ferie si applica ai pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, comprese quelle degli Enti regionali per il diritto allo studio, che forniscono servizi riconducibili all'attività turistico-ricettiva.

³ Legge Regionale 11 luglio 2006 n°9

Art. 23 – Case religiose di ospitalità

1. Nell'ambito della categoria delle case per ferie, sono denominate case religiose di ospitalità le strutture ricettive caratterizzate dalle finalità religiose dell'ente gestore che offrano, a pagamento, ospitalità a chi la richieda nel rispetto del carattere religioso della casa ed accettando le regole di comportamento e le limitazioni di servizio.

È la creazione di un centro pastorale polivalente di promozione sociale, in cui la comunità cittadina possa beneficiare di tutte le attività culturali, artistiche, ludiche, aggregative rivolte non soltanto ai residenti.

Lo scopo di questo progetto è quello di fare comunità dando spessore e colore alla vita e ricostruire il tessuto locale che l'esperienza del terremoto ha disgregato.

La costruzione del Centro Pastorale non vuole essere soltanto la promozione di una nuova immagine mediatica ma la proposta di uno strumento di utilità sociale, che sia al servizio del territorio e della comunità cittadina.

Tale investimento comprende infatti una varietà di funzioni tali da arricchire la comunità di un luogo di aggregazione per famiglie, giovani, ragazzi e anche per gli anziani.

All'interno della struttura da edificare su due livelli saranno presenti al piano terra sala polifunzionale, bar, cucina, salone mensa, aula multimediale, aula catechesi e servizi igienici, mentre al piano primo da camere singole, doppie ecc. con servizi igienici per l'accoglienza di gruppi, di ragazzi, giovani e famiglie, al fine di permettere esperienze comunitarie ecc.

...omissis..."

Con nota prot. 12333 del 10/12/2016 il geom. Francesco Salvi chiede:

"Per una più consona individuazione urbanistica dell'intervento, il cambio dell'intestazione del progetto, da "Costruzione Centro Pastorale Polivalente" in "Costruzione Centro Comunitario Polivalente", nel quale verranno svolte, come da intese, anche delle attività di interesse pubblico quali sede della proloco e protezione civile comunale, ecc."

Con Convenzione n° __ del __/__/2018 stipulata tra _____ e la Regione Marche, la struttura "Agorà" dal __/__/2018 può ospitare famiglie del Comune di Arquata del Tronto per il superamento dell'emergenza sisma.

4.3. La nuova possibile funzione aggiuntiva della struttura "Agorà"

La struttura "Agorà" quindi, con la nuova sotto-destinazione (Fr) potrà:

- continuare la sua funzione di strumento di valore sociale per la comunità di Arquata del Tronto, come "Centro Comunitario Polivalente", come meglio descritto nella relazione del geom. Francesco Salvi (prot. 10875 del 09/11/2016);
- all'occorrenza garantire la funzione di attrezzatura per la gestione delle emergenze, quale punto di ricovero, stabilito dalla Convenzione con la Regione Marche sopra citata;
- se la struttura "Agorà" risulterà idonea alla trasformazione, essere una struttura ricettiva a tutti gli effetti, con le specifiche destinazioni permesse dalla variante in oggetto ovvero:
 - "Case per ferie e ostelli per la gioventù";
 - "Case religiose di ospitalità".

4.4. Esclusione da procedura di VAS

La variante parziale è da ritenersi esclusa dalla procedura di VAS (art. 12 del D.Lgs. 152/2006⁴) ai sensi e per gli effetti del punto 8 lettera k) del paragrafo 1.3 della Delibera della Giunta Regionale Marche

⁴ Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n 152

Art. 12 - Verifica di assoggettabilità

(articolo così modificato dall'art. 2, comma 10, d.lgs. n. 128 del 2010)

n°1813 del 21/12/2010⁵ "Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010", in quanto la variante in oggetto:

- non determina incremento del carico urbanistico,
l'area non muta la sua destinazione da "Zona per attrezzature collettive", ma cambia semplicemente la sotto-destinazione da "Zona attrezzature amministrative, pubblici servizi - Fa" in "Zona attrezzature Religiose - Fr";
- non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse,
poiché l'edificio "Agorà" è già presente sull'area;
- non contiene opere soggette alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.),
poiché l'edificio "Agorà" è già presente e comunque non rientra tra le casistiche degli Allegati II, III, IV della Parte seconda del D.L. 03.04.2006 n°152;
- non contiene opere soggette alla procedura di Valutazione di Incidenza,
poiché l'area non ricade all'interno delle aree naturali protette di cui alla Rete Natura 2000 (S.I.C., Z.P.S., Z.S.C.) e non produce effetti su di esse.

4.5. Invarianza idraulica

Nel caso in oggetto gli effetti della trasformazione urbanistica, dal punto di vista idrologico, della presente Variante Parziale non sono rilevanti in quanto la stessa non determina modifiche o variazioni ai rapporti tra le aree di progetto del Piano e gli ambiti territoriali già analizzati nei loro vari aspetti.

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.
2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.
5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente. (comma così sostituito d all'art. 15, comma 1, legge n. 116 del 2014)
6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

⁵ Delibera Giunta Regionale Marche n°1813 del 21/12/2010

Paragrafo 1.3 – Ambito di applicazione

Punto 8 – Non sono comunque soggetti a VAS:

...omissis...

- k) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

...omissis...

5. Dati catastali dell'area oggetto di Variante

I dati catastali dell'area oggetto d'intervento sono i seguenti:

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Intestatario	Proprietà
					ha	are	ca		
1	24	715	Seminativo	2	00	11	60	Parrocchia SS. Salvatore in Arquata del Tronto	1/1
2	24	814	Seminativo	2	00	03	90	Parrocchia SS. Salvatore in Arquata del Tronto	1/1
3	24	854	B/1	U	00	20	05	Parrocchia SS. Salvatore in Arquata del Tronto	1/1
Tot. =					00	35	55		



6. Rilievo fotografico



Vista 1 – ingresso principale da strada SP89



Vista 2 – prospetto ovest



Vista 3 – prospetto sud

7. Previsione delle N.T.A - vigenti

Norme Tecniche di Attuazione - Vigenti		
...omissis...		
Capo V – Spazi Pubblici (D.M. 02/04/1968 N°1444)		
...omissis...		
Art.9 – Zone per attrezzature collettive		
...omissis...		
Zona attrezzature religiose “Fr”		
Dette zone sono destinate ad accogliere attrezzature per il culto religioso; sono previste chiese ad annessi parrocchiali, conventi e simili. Per le nuove realizzazioni valgono le seguenti caratteristiche di zona:		
a) - IF:	indice di densità fondiaria	3,00 mc/mq.
b) - H MAX:	altezza massima	9,50 ml.
c) - DS:	distacco minimo dalle strade	6,00 ml.
d) - DC:	distacco minimo dai confini	6,00 ml.
e) - DF:	distacco minimo tra edifici	10,00 ml.
f) - SP:	spazi per parcheggio	25/100 mq/mc.

L'area oggetto di variante è sottoposta ai seguenti Vincoli e Tutele:

- Parco Nazionale Monti Sibillini – Zona C

8. Previsione delle N.T.A. - variante

Norme Tecniche di Attuazione - Variante		
...omissis...		
Capo V – Spazi Pubblici (D.M. 02/04/1968 N°1444)		
...omissis...		
Art.9 – Zone per attrezzature collettive		
...omissis...		
Zona attrezzature religiose “Fr”		
Dette zone sono destinate ad accogliere attrezzature per il culto religioso; sono previste chiese ad annessi parrocchiali, conventi, convitti, “case per ferie e ostelli per la gioventù” (ai sensi dell’art. 22 della L.R. Marche n°9 del 11 luglio 2006), “case religiose di ospitalità” (ai sensi dell’art.23. della L.R. Marche n°9 del 11 luglio 2006).		
Per le nuove realizzazioni valgono le seguenti caratteristiche di zona:		
a) - IF:	indice di densità fondiaria	3,00 mc/mq.
b) - H MAX:	altezza massima	9,50 ml.
c) - DS:	distacco minimo dalle strade	6,00 ml.
d) - DC:	distacco minimo dai confini	6,00 ml.
e) - DF:	distacco minimo tra edifici	10,00 ml.
f) - SP:	spazi per parcheggio	25/100 mq/mc.